



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



21

22

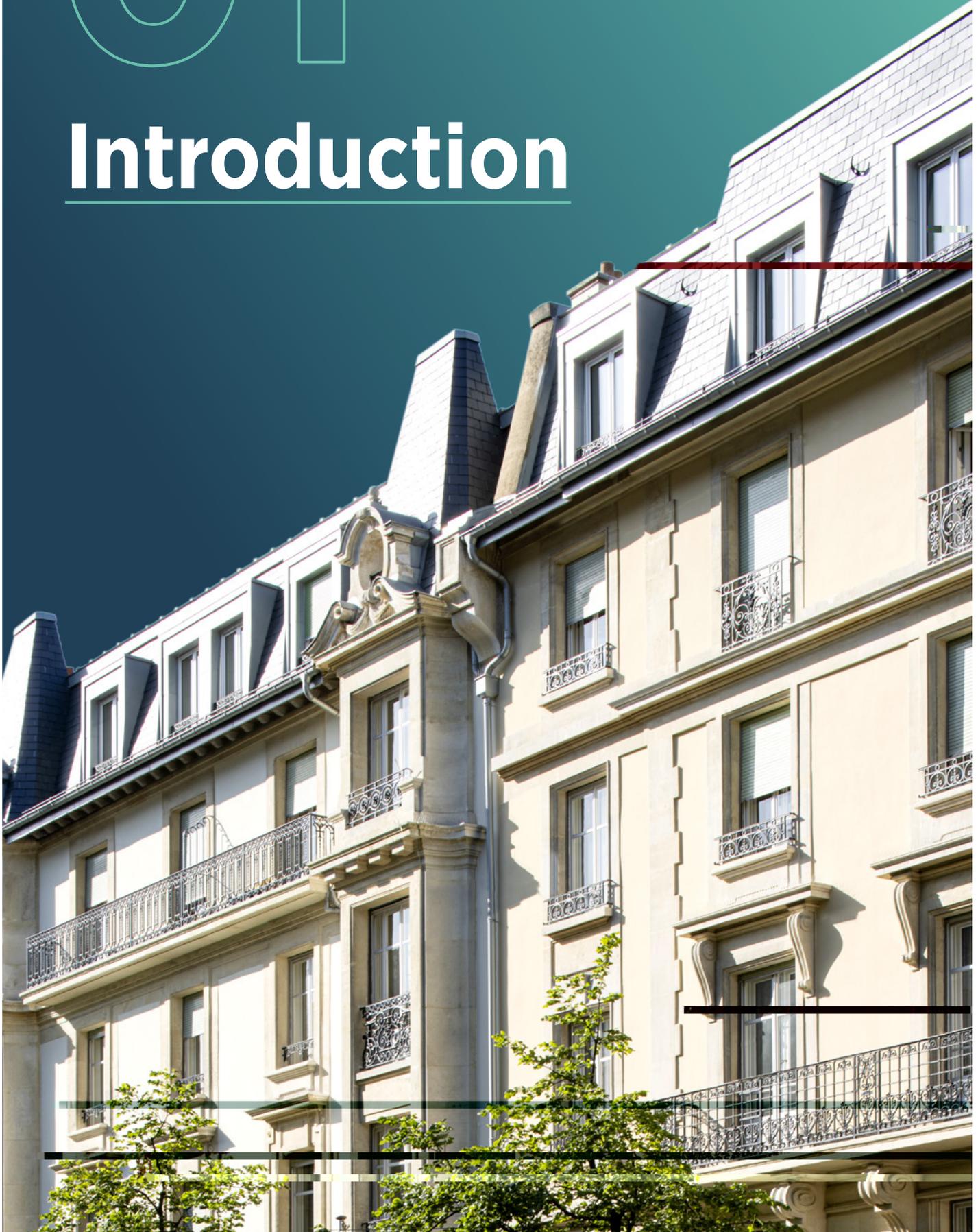
RAPPORT ANNUEL

Sommaire

01	Introduction	
	Présentation	04
	Le mot de la Direction de fonds	05
	Le fonds en bref	06
	Données clés	07
	Organisation	08
	Stratégie du fonds	09
	Situation sur le marché immobilier	09
02	Durabilité	
	Démarche ESG	12
	Plan d'action ESG	13
	Émissions de CO ₂ et indice de dépense de chaleur (IDC)	14
	Participation au benchmark GRESB	15
03	Parc immobilier	
	Projets livrés	17
	Projets en cours de construction	18
	Projets en cours de préparation	19
	Perspectives	20
04	Rapport de gestion	
	Fortune du fonds	22
	Résultat de l'exercice	23
05	Comptes annuels et indications importantes	
	Compte de fortune	25
	Compte de résultat	26
	Hypothèques et autres engagements	27
	Engagements de paiements contractuels	28
	Liste des sociétés immobilières	28
	Taux de rémunération	29
	Distribution du dividende	29
	Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)	30
	Achats et ventes durant l'exercice	31
	Evènements postérieurs à la date du bilan	31
06	Les immeubles	
	Composition du parc immobilier	33
	Inventaire des immeubles	34
07	Rapport de l'organe de révision	
	Rapport de l'organe de révision	61
08	Mentions légales	
	Impressum	63
	Disclaimer	63

01

Introduction



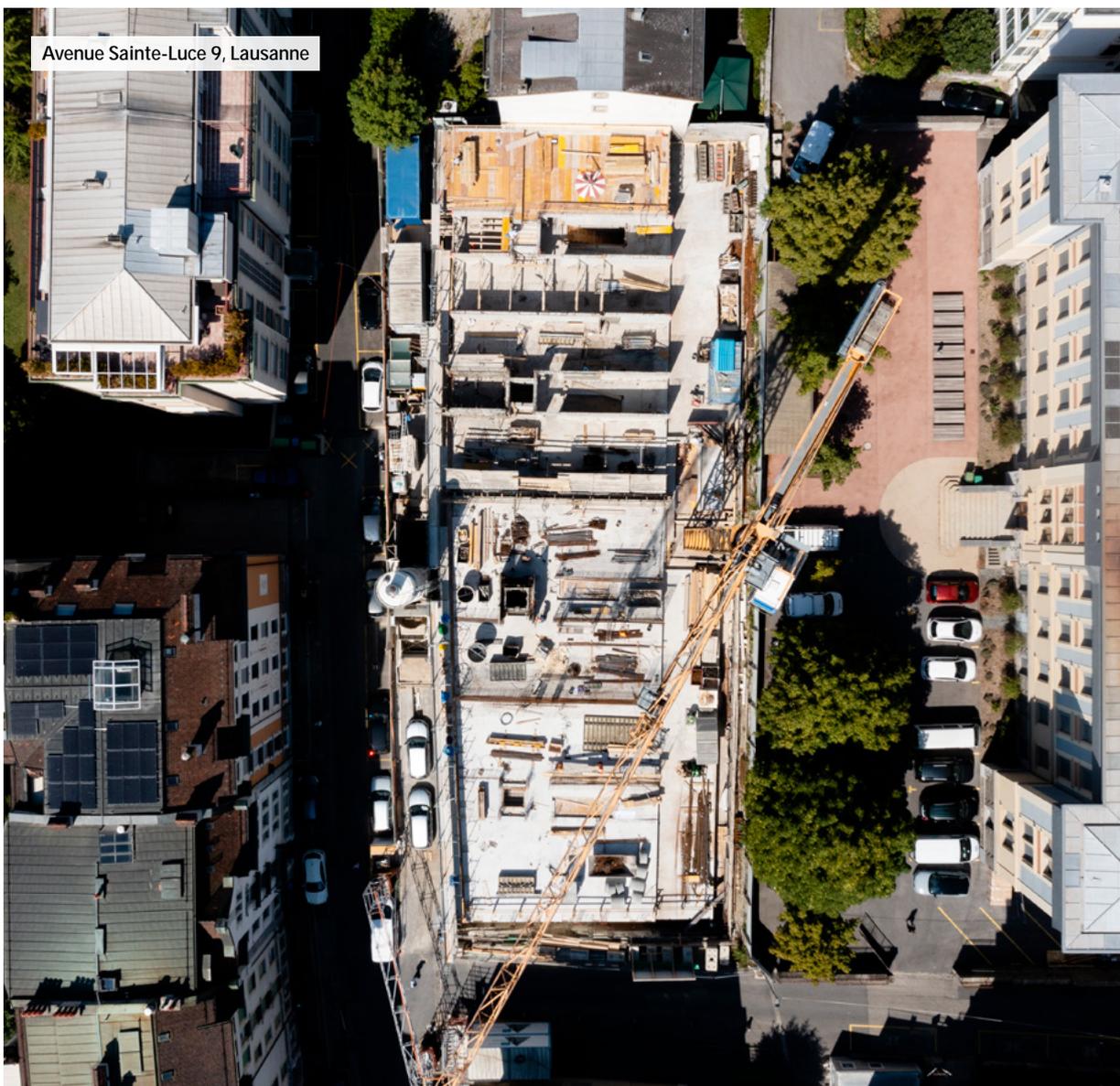
Présentation

Le fonds Solvalor 61 est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse lancé en 1961, ouvert au public et coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange. Le contrat de fonds a été établi par Realstone SA, à Lausanne, en sa qualité de direction de fonds, avec UBS Switzerland SA, à Zurich, en sa qualité de banque dépositaire.

Autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), le fonds est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction de fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de placement, à titre autonome et en son propre nom.

Le fonds Solvalor 61 est un fonds de placement immobilier résidentiel de droit suisse lancé en 1961 et ouvert au public

La banque dépositaire est partie au contrat de fonds, conformément aux tâches qui lui sont dévolues de par la loi et le contrat de fonds.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Le mot de la Direction de fonds

Chers Investisseurs,

L'exercice clôturé au 30 juin 2022 du fonds Solvalor 61 s'inscrit dans la lignée des précédents grâce à sa gestion patrimoniale basée sur une planification des investissements à long terme. Année après année, son parc immobilier de premier ordre, à 95 % résidentiel, qui se distingue par la grande qualité du bâti et des emplacements, constitue la clé de la stabilité et de la solidité de ses performances. Cet exercice a également été marqué par de nombreux événements réjouissants qui dessinent un avenir serein grâce à de belles perspectives tant sur le plan financier que de la transition énergétique.

Le plein succès de la commercialisation des 127 appartements livrés lors de l'exercice précédent a permis une augmentation des revenus locatifs de Solvalor 61 de 6.58 %, avec une valeur du portefeuille s'élevant désormais à CHF 1'294.88 millions, soit une augmentation de 5.18 %, et un résultat net de CHF 27.62 millions.

Les travaux de construction d'un immeuble situé à l'Avenue Sainte-Luce 9, au centre-ville de Lausanne, suivent leur cours et la mise en location des 40 nouveaux appartements de grande qualité est prévue pour 2023. En parallèle, quatre permis de construire sont entrés en force durant l'exercice, en ligne avec la stratégie de valorisation durable du patrimoine du fonds. Les trois premiers concernent la rénovation et la surélévation des immeubles de l'Avenue Floréal 12-14/Rue Voltaire 7 à Lausanne, ainsi que de la Rue des Asters 18-20 et de la Rue des Voisins 5 à Genève, qui en amélioreront sensiblement les performances énergétiques et créeront au total 31 appartements supplémentaires. Le quatrième permet la démolition et la reconstruction d'un immeuble répondant aux standards Minergie-A-ECO, composé de 15 logements à l'Avenue Victor-Ruffy 75 à Lausanne.

Les investissements dans ces différents projets de rénovation, de densification et d'amélioration des performances énergétiques confirment la philosophie de gestion patrimoniale du fonds Solvalor 61. Celle-ci lui permet de continuellement valoriser son parc immobilier en améliorant durablement sa qualité, en le rajeunissant et réduisant son empreinte environnementale tout en abaissant ses charges d'exploitation, notamment grâce à la rénovation des enveloppes et des systèmes de chauffage. Les revenus locatifs du fonds continueront également d'être renforcés

à long terme grâce aux investissements et aux travaux planifiés selon un plan décennal.

Sur le front de la transition énergétique, la Direction de fonds a décidé d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toits de tous les immeubles du parc Solvalor 61. Ainsi, on compte désormais 8 centrales d'une puissance totale de 612 kW produisant les besoins électriques de 245 ménages de taille moyenne, alors que deux autres sont déjà en chantier et 7 supplémentaires en phase d'étude. En outre, la Direction de fonds a l'objectif d'équi-

Realstone SA ambitionne de devenir le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse

per 40 % des places de parc de bornes de recharge pour véhicules électriques d'ici à 2031 afin de promouvoir une mobilité propre.

La stratégie de durabilité mise en place continue donc de porter des résultats tangibles, comme en témoigne également l'obtention en 2021 du statut « Green Star » du GRESB par Solvalor 61. Les investissements planifiés sur les prochaines années permettront au fonds de réduire fortement ses émissions de CO₂, actuellement de 30.44 kg/m²/an, avec l'objectif d'atteindre une moyenne de 20 kg/m²/an pour l'ensemble du parc à l'horizon 2031, tout en lissant le coût de ces opérations afin de maintenir des dividendes stables.

Grâce à un plan d'action clairement défini en matière d'environnement, de social et de gouvernance (ESG), Realstone SA ambitionne de devenir le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse, pour les investisseurs et pour les locataires.

Je vous souhaite donc, Chers Investisseurs, une excellente lecture de ce rapport annuel 2021-2022 du fonds Solvalor 61.

Julian Reymond
CEO de Realstone SA

CHF 1.29 milliard d'actifs immobiliers sous gestion



110

Immeubles
dans le parc
au 30.06.2022

CHF
5.30

Dividende
par part, payé
le 23.09.2022

2834

Appartements
dans le parc
Solvalor 61



126 tonnes

Emissions de CO₂
évitées sur les
10 prochaines années
grâce aux programmes
Equiwatt et Eco21

Moyenne émissions
de CO₂ en 2021

30.44 kg/m²/an

IDC moyen 2021

462.35 MJ/m²/an

Puissance photovoltaïque
au 30.06.2022

612 kW

Données clés

Chi res résumés

	au 30.06.2022 CHF	au 30.06.2021 CHF
Fortune totale du fonds	1'299'889'630.09	1'233'502'875.96
Fortune nette du fonds	1'096'868'119.36	1'053'354'640.15
Valeur vénale estimée des immeubles	1'294'880'000.00	1'231'093'000.00
<i>dont terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</i>	26'354'000.00	16'933'000.00
Cours en bourse	265.00	316.25
Nombre d'immeubles	110	110

Période	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	Distribution gain en capital	Total
30.06.2022	5'064'311	1'096'868'119.36	216.59	5.30	0.00	5.30
30.06.2021	5'064'311	1'053'354'640.15	208.00	5.30	0.00	5.30
30.06.2020	4'501'610	915'364'256.19	203.34	5.30	0.00	5.30

Indices calculés selon la directive de l'AMAS

	au 30.06.2022	au 30.06.2021
Quote-part des pertes sur loyers ^①	2.87 %	3.19 %
Coefficient d'endettement	12.51 %	12.06 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.06 %	72.76 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER REF MV)	0.64 %	0.60 %
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE)	6.68 %	5.37 %
Rendement du capital investi « Return on Invested Capital » (ROIC)	5.58 %	3.94 %
Rendement sur distribution	2.00 %	1.68 %
Coefficient de distribution (Payout ratio)	97.17 %	96.14 %
Agio	22.35 %	52.04 %
Rendement de placement	6.85 %	5.03 %

Période	2022	2021	5 ans	Exercice comptable 2021/2022
Performance du fonds (dividende réinvesti)				
Solvalor 61	-19.70 %	5.55 %	11.07 %	-14.80 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return ^②	-14.88 %	7.32 %	15.04 %	-14.41 %

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

- ① La quote-part des pertes sur loyers comprend la vacance liée à la commercialisation des nouvelles constructions et les vacants dus à des rénovations.
- ② Dont 1.48 % de vacants d'immeubles durant leur phase de commercialisation.
- ③ Du 1^{er} janvier au 30 juin 2022.
- ④ L'indice de comparaison SXI Real Estate® Funds Broad TR (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

Organisation

Direction de fonds

Realstone SA
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne

Conseil d'administration

M. Yann Wermeille
Président

M. Yvan Schmidt
Vice-président

M. Esteban Garcia
Administrateur

Direction

M. Julian Reymond
CEO

M. Alberto Simonato
Directeur

Experts chargés des estimations

Mme Denise Dupraz
Architecte
1066 Epalinges

M. Michel Grosfillier
Architecte EAUG/SIA
1214 Vernier

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zurich

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)
Avenue C.-F. Ramuz 45
1009 Pully

Gestion des immeubles

Bernard Nicod SA
1003 Lausanne
dès le 1^{er} octobre 2021

Bory & Cie SA
1208 Genève
jusqu'au 30 septembre 2021

Brolliet SA
1227 Carouge

Burriplus immobilier-treuhand
3005 Berne

de Rham SA
1001 Lausanne

Gerama SA
1701 Fribourg

Grange & Cie SA
1208 Genève

Privera SA
1001 Lausanne
jusqu'au 30 septembre 2021

Stratégie du fonds

La stratégie d'investissement du fonds immobilier Solvalor 61 se concentre sur des immeubles résidentiels jouissant d'un bon emplacement dans les centres urbains de Suisse romande principalement dans les villes de Lausanne et Genève ainsi que sur l'Arc lémanique.

Son objectif est de réaliser le potentiel de densification du parc existant et de rajeunir son âge économique grâce

à des rénovations à caractère durable complétées par le développement ou l'acquisition d'immeubles neufs.

La gestion patrimoniale du fonds, basée sur une planification des investissements à long terme est, année après année, la clé de la stabilité et de la solidité de la performance de Solvalor 61.

Situation sur le marché immobilier

L'année 2022 se profile comme celle d'un changement de paradigme. En juin dernier, la Banque Nationale Suisse (BNS) a relevé ses taux d'intérêts et l'ère de l'argent « gratuit » semble ainsi révolue. La crise sanitaire du Covid-19 et les divers confinements de ces deux dernières années ont débouché sur une reprise qui a généré une demande si forte que la chaîne de production mondiale n'a pas été en mesure d'y répondre, également freinée par les effets de la guerre en Ukraine, notamment sur le marché des matières premières. De manière mécanique, une demande supérieure à l'offre a contribué à une hausse générale des prix. C'est cette dernière qui est à l'origine du relèvement des principaux taux directeurs en Suisse et en Europe, mais également aux Etats-Unis où les hausses se succèdent depuis le début de l'année 2022.

L'indice des prix de la construction publié par l'Office fédéral de la statistique (OFS) indique une hausse de 8.1% entre avril 2021 et avril 2022 pour le bâtiment (7.4% sur l'Arc lémanique), conséquence de l'augmentation des prix des matériaux.^① Cette dernière est provoquée d'une part par une baisse de l'offre, d'abord due aux

problèmes rencontrés par les chaînes d'approvisionnement durant la pandémie, puis en raison de la guerre en Ukraine. D'autre part, elle est également le résultat de la forte demande mondiale liée aux programmes de relance post-Covid. Le conflit en Ukraine, outre son effet sur le marché des matières premières, a également des conséquences sur le marché de l'énergie, ce qui fait augmenter son prix — et donc les charges locatives^② — et laisse craindre d'éventuelles pénuries et coupures d'électricité ou de chauffage.

La forte attractivité de la Suisse au niveau international pousse de nombreuses personnes et entreprises étrangères à continuer de s'y établir, ce qui participe à la croissance de la population

Dans ce contexte, les perspectives à moyen et long termes du marché immobilier helvétique demeurent néanmoins fort intéressantes, en particulier pour le secteur résidentiel

① Hausse de 8.1% des prix de la construction de bâtiments, Wüest Partner, 29 juin 2022.

② Le marché immobilier sous de nouveaux auspices, Moniteur immobilier Suisse, Crédit Suisse, juin 2022.

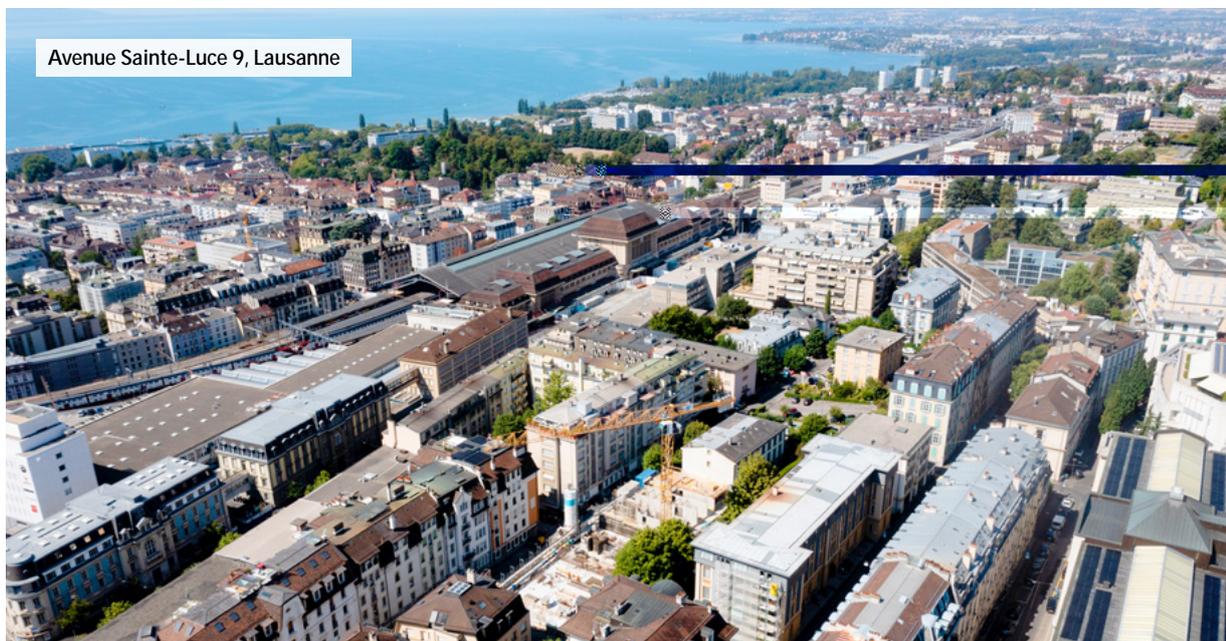
sur l'Arc lémanique, fer de lance du fonds Solvalor 61. En 2021, le besoin en surfaces habitables en Suisse, pays de locataires, était toujours en augmentation en raison de la démocratisation du télétravail et aussi du vieillissement croissant de la population, qui affecte continuellement la composition des ménages et donc la densité d'occupation par logement. De plus, la forte attractivité du pays au niveau international pousse de nombreuses personnes

Selon l'Office fédéral de la statistique, la population suisse devrait augmenter de 20% entre 2020 et 2050 et le nombre de ménages de 23%

et entreprises étrangères à continuer de s'y établir, ce qui participe positivement à la croissance de la population suisse. Ainsi, celle-ci a augmenté de 0.8% durant l'année 2021.^① En parallèle, la croissance démographique des cantons de Vaud (+1.1%)^② et de Genève (+0.6%)^③ en 2021 a maintenu la demande en logements à un niveau important sur l'Arc lémanique. L'an dernier, le taux de logements vacants a reculé pour la deuxième année d'affilée en Suisse s'établissant à 1.31% contre 1.54% en 2021. Celui des cantons de Vaud (1.10%) et de Genève (0.38%) sont encore inférieurs à cette moyenne nationale et au seuil de pénurie (1.50%).^④

Au vu du scénario de référence de l'évolution démographique jusqu'en 2050 établi par l'OFS, la demande en logements va continuer d'augmenter. D'une part, parce qu'il table sur une croissance de 20.2% de la population helvétique entre 2020 et 2050, avec des taux nettement plus élevés pour les cantons de Vaud (29.7%) et de Genève (30.4%) et un renforcement de la concentration autour des grandes villes.^⑤ D'autre part, parce qu'il prévoit que le nombre des ménages croîtra de 23% sur la même période, passant de 3.8 millions en 2020 à 4.7 millions en 2050 (4.2 millions en 2030 et 4.5 millions en 2040).^⑥ De plus, avec la hausse des taux hypothécaires, acheter revient plus cher que louer pour la première fois depuis longtemps,^⑦ en même temps que la raréfaction croissante des appartements en location devrait continuer à faire augmenter fortement les loyers.^⑧

L'immobilier se pose ainsi comme une classe d'actifs qui protège des tendances inflationnistes et présente donc des perspectives optimistes même s'il va devoir procéder à des investissements importants dans la transition énergétique qui en influenceront les rendements. C'est pourquoi, une bonne planification de ces travaux permettra à ceux qui font ce choix d'en lisser les coûts et d'anticiper un cadre légal appelé à être toujours plus contraignant en la matière si la Suisse entend tenir les engagements pris en ratifiant l'Accord de Paris et la neutralité carbone d'ici à 2050.



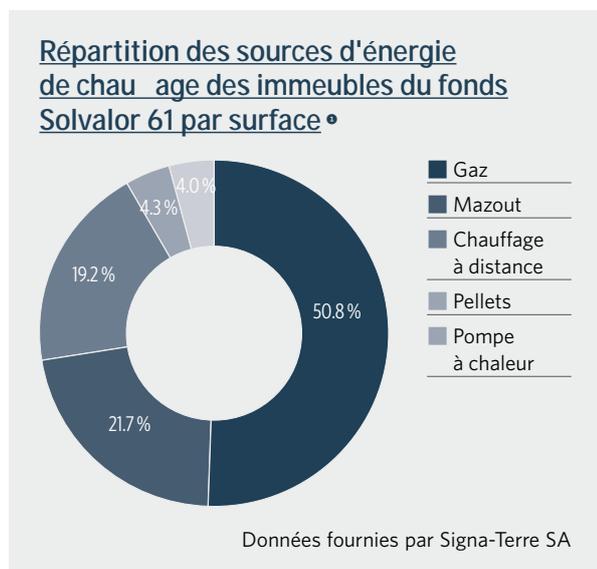
- ① Chiffres-clés 2021, Population, Office fédéral de la statistique, site web.
- ② La population vaudoise augmente de 1.1% en 2021, Numerus, Statistique Vaud, mars 2022.
- ③ Bilan et état de la population du Canton de Genève en 2021, Office cantonal de la statistique (OCSTAT), mars 2022.
- ④ Net recul du taux de logements vacants en 2022, Office fédéral de la statistique, 12 septembre 2022.
- ⑤ Évolution de la population de 2020 à 2050: croissance, vieillissement et concentration autour des grandes villes, Office fédéral de la statistique, 28 mai 2020.
- ⑥ Les scénarios de l'évolution des ménages privés en Suisse et dans les cantons de 2020 à 2050, Office fédéral de la statistique, 25 mai 2021.
- ⑦ Le marché immobilier sous de nouveaux auspices, Moniteur immobilier Suisse, Crédit Suisse, juin 2022.
- ⑧ Etude sur l'immobilier en Suisse 3T 2022, Raffeisen Economic Research, août 2022.

02

Durabilité



Signataire depuis 2020 du [Pacte mondial des Nations Unies](#), Realstone SA a adopté un plan d'action ESG (environnement, social, gouvernance) qui lui permet d'influencer 9 des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU. Celui-ci se compose d'actions définies et mesurables dans le temps grâce à des indicateurs clés de performance (KPI's) afin d'atteindre des objectifs concrets à l'horizon 2031. Le tableau de la page suivante les résume.



L'un des plus grands défis réside dans la transition énergétique afin de sortir du fossile pour réduire les émissions de CO₂ du parc immobilier. Celle-ci implique des investissements importants sur les immeubles dans le but d'améliorer leur efficacité énergétique, par exemple par la rénovation de leur enveloppe thermique et le remplacement des chaufferies. C'est pour cela que Reals-

tone SA planifie ces travaux de manière réfléchi sur les années à venir. L'objectif est d'atteindre une moyenne de 20 kg/m²/an d'émissions de CO₂ à l'horizon 2031 pour l'ensemble des immeubles du parc sous gestion. C'est une première étape essentielle pour s'approcher par la suite de la neutralité carbone.

Certaines mesures sont plus facilement et rapidement réalisables pour des résultats immédiats, comme le remplacement des ampoules à incandescence par des ampoules LED, la réparation des vannes de régulation défectueuses ainsi que la vérification et le réglage optimisé des chaufferies. Dans cette ligne, les actions menées en 2021 dans le cadre des programmes [Equiwatt](#) (Vaud) et [Eco21](#) (Genève) devraient permettre de réduire de 126 tonnes les émissions de CO₂ du parc immobilier du fonds Solvalor 61 sur les 10 prochaines années et d'économiser annuellement 68.52 MWh d'électricité. ^o

De plus, la mise en place programmée de centrales photovoltaïques sur les toits des immeubles contribuera directement à accroître la part d'énergie renouvelable et l'autoconsommation. En outre, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques a été étudiée durant l'année 2021. Ainsi, 40 % des places de parc devraient être pré-câblées d'ici 2030 afin de s'aligner aux prévisions du parc automobile électrique suisse à cette date. Au-delà de répondre à la demande des locataires, cette démarche augmentera à long terme la valeur des immeubles.

Plus de détails sur l'ensemble de la stratégie ESG et sur les actions menées sont disponibles dans le [Rapport de durabilité 2021](#) publié par Realstone SA sur son site web.



^o Données fournies par les Services industriels de Lausanne (SIL) et de Genève (SIG). Plus de détails sont disponibles dans le [Rapport de durabilité 2021](#) de Realstone SA.

Plan d'action ESG

Satisfaction des parties prenantes Mettre l'humain au centre de notre activité

ODD influencés par nos actions

3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



R

Emissions de CO₂ et indice de dépense de chaleur (IDC)

En parallèle des mesures mises en œuvre afin de contribuer aux ODD, Realstone SA effectue un suivi précis des émissions de CO₂ et de l'indice de dépense de chaleur (IDC) des immeubles de chacun de ses fonds, selon la norme des certificats énergétiques des bâtiments SIA 2031. L'équivalence des émissions carbone du parc immobilier du fonds Solvalor 61 est calculée sur les consommations énergétiques réelles des immeubles, contrairement à d'autres propriétaires immobiliers qui se basent sur des projections théoriques.

Realstone SA s'est fixé d'atteindre une moyenne de 20 kg/m²/an d'émissions de CO₂ à l'horizon 2031 pour l'ensemble des immeubles sous gestion. En 2021, elle était de 30.44 kg/m²/an pour Solvalor 61

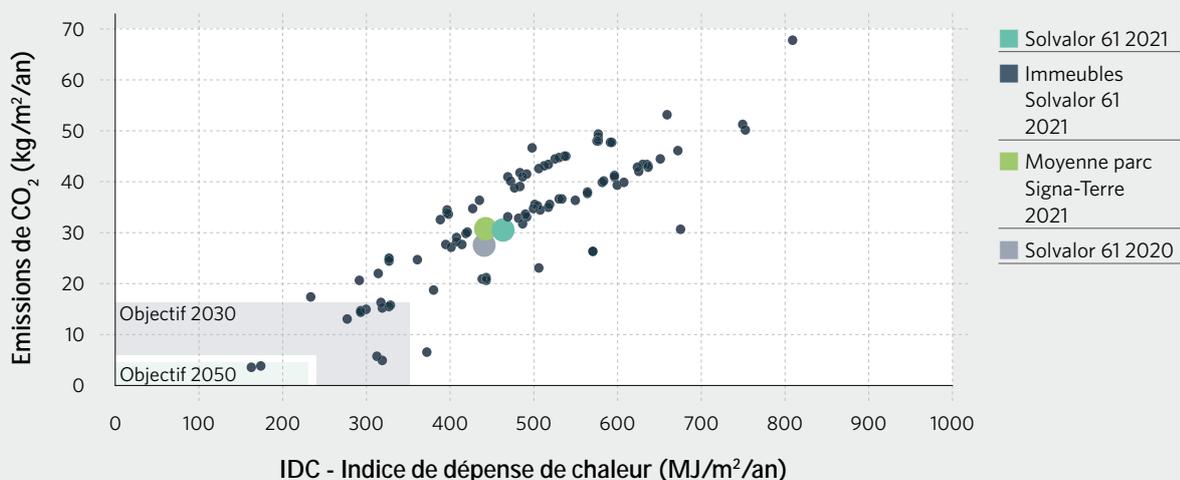
La complexité des dérèglements climatiques et le calcul des émissions de CO₂ ne cessent d'évoluer au fur et à mesure des avancées technologiques et des normes développées par les organismes décisionnels compétents. Les indicateurs 2030 et 2050 du graphique ci-dessous ont été estimés par [Signa-Terre SA](#), société spécialisée dans la collecte des données énergétiques des bâtiments.

Ils sont en ligne avec les Accords de Paris (COP21) ainsi qu'avec le modèle de rénovation énergétique des bâtiments (SIA 2047). Ils se mesurent respectivement en kg/m²/an pour les émissions de CO₂ et en MJ/m²/an pour l'indice de dépense de chaleur (IDC).

Realstone SA s'est fixé d'atteindre une moyenne de 20 kg/m²/an d'émissions de CO₂ à l'horizon 2031 pour l'ensemble des immeubles du parc sous gestion. En 2021, elle était de 30.44 kg/m²/an pour le fonds Solvalor 61 contre 27.24 kg/m²/an en 2020. Cette augmentation a été constatée sur l'ensemble du parc immobilier suisse et s'explique par les températures hivernales en baisse pour la première fois depuis 2016-2017.

L'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) du parc Solvalor 61 est de 462.35 MJ/m² en 2021 contre 441 MJ/m² en 2020. Afin d'améliorer le fonctionnement des installations grâce à des réglages plus fins, des contrats d'optimisation énergétique (COE) ont été conclus avec l'association Energo. Cette démarche pourrait permettre une baisse de la consommation des chaufferies jusqu'à 16 %, d'après les moyennes historiques communiquées par ce prestataire.

Profil énergétique des immeubles du fonds Solvalor 61



Données fournies par Signa-Terre SA pour la période allant du 1^{er} mai 2020 au 30 avril 2021. Les moyennes d'émissions de CO₂ et d'IDC du parc immobilier du fonds Solvalor 61 ne contiennent pas les données pour les immeubles listés ci-après, soit parce qu'ils ont été livrés ou acquis après le 1^{er} mai 2020, soit parce qu'ils sont en construction : Chemin Falconnier 33-39 et Allée de la Petite Prairie 16-18 à Nyon (VD), Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne.

Participation au benchmark GRESB

Dans la continuité de son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies et dans le but d'améliorer en permanence la gouvernance de ses activités, Realstone SA a inscrit les fonds immobiliers sous gestion au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) dès 2021. Cela lui permet d'offrir plus de transparence et de lisibilité à sa stratégie ESG et de se comparer en Suisse ainsi qu'à l'international grâce à un outil d'évaluation basé sur des critères standardisés.

Ces critères de comparaison se basent sur l'étude d'un benchmark international composé de plus de 1'500 entités gérant pour USD 6'400 milliards d'actifs immobiliers, afin d'identifier au mieux les axes d'amélioration. Dans ce cadre, le fonds Solvalor 61 a atteint le statut « Green

Star » du GRESB en 2021 avec 3 étoiles et une note de 73 (sur 100). La direction du fonds a à cœur de tout mettre en œuvre afin de continuellement améliorer son positionnement au sein du GRESB.

Le fonds Solvalor 61 a atteint le statut « Green Star » du GRESB en 2021 avec 3 étoiles et une note de 73 (sur 100)



Allée de la Petite Prairie 16-18, Nyon



03

Parc immobilier



Projets livrés

Chemin Falconnier 33-39 et Allée de la Petite Prairie 16-18, Nyon (VD)

Ces nouveaux immeubles livrés lors de l'exercice précédent, en janvier et juin 2021, ont connu un franc succès lors de la phase de commercialisation. Le total des 127 logements allant du 1.5 au 5.5 pièces ont tous rapidement trouvé preneurs et affichent un taux de vacant de 0% en date de clôture. Sur les 1'734 m² de surfaces dédiées à des

activités administratives et commerciales, plus de 744 m² sont d'ores et déjà loués. La localisation idéale de ces immeubles à proximité des écoles, des commerces et des transports publics, ainsi que la qualité et la durabilité du bâti ont su répondre aussi bien aux attentes des familles qu'à celles des jeunes couples et des célibataires.



Projets en cours de construction



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Idéalement situé dans un quartier calme de l'hyper-centre de la capitale vaudoise, à deux pas de la place Saint-François et de la gare CFF, proche de toutes les commodités, des emplois et des transports publics, cet immeuble résidentiel en construction s'inscrit dans une démarche architecturale inédite. Conçu par le bureau RDR architectes SA, le bâtiment proposera 40 appartements de 2.5 à 4.5 pièces répartis sur quatre étages et un attique. L'emboîtement en quinconce des modules de deux étages des logements offrira aux futurs locataires un confort rare avec une hauteur sous plafond de 2m80 pour les pièces de jour. De plus, tous les appartements bénéficieront d'une loggia qui apportera une luminosité optimale et un complément d'espace aux habitants. Ce jeu d'emboîtement se retrouvera également sur les façades extérieures où il définira le rythme visuel, apportant une qualité esthétique nouvelle. L'immeuble sera équipé de 10 pompes à chaleur, alors que le toit accueillera des panneaux photovoltaïques ainsi que de la végétation. Ces équipements

garantiront des performances énergétiques de premier ordre et respectueuses de l'environnement. Sa commercialisation est prévue pour le deuxième semestre 2023 avec un état locatif prévisionnel à terme de CHF 1.482 million. Ce bien, situé auprès des immeubles de l'Avenue Sainte-Luce 6 et 8, de l'Avenue de la Gare 36-42 et de la Rue de la Grotte 5-9, consolidera la présence du fonds Solvalor 61 au sein de ce quartier très prisé.

Avenue Floréal 12-14/Rue Voltaire 7, Lausanne

Avec le permis de construire entré en force en décembre 2021, les travaux d'aménagements des combles ont pu débuter en février 2022 et permettront la livraison de 6 appartements en milieu d'année 2023 pour une surface locative supplémentaire de plus de 350m² avec un revenu additionnel projeté de CHF 133'000.-. En parallèle à cette création de valeur, ces immeubles feront l'objet d'une réfection des enveloppes, d'une remise aux normes des garde-corps et de la création de deux buanderies dans les sous-sols.

Victor-Ru y 75, Lausanne

Ce projet, dont les travaux ont débuté en juillet 2022, consiste en la démolition de cette bâtisse de 1933 partiellement vétuste et la reconstruction en béton préfabriqué d'un immeuble répondant aux standards Minergie-A-ECO, composé de 15 appartements et d'une surface commerciale de plus de 200m² sur deux niveaux, avec possibilité d'y créer des appartements selon les besoins. La majorité des matériaux démolis seront certifiés Ecobau, c'est-à-dire recyclables et ne contenant aucun risque pour les utilisateurs, afin de réduire l'empreinte carbone lors de la construction de l'immeuble mais également durant son exploitation. L'objectif est de construire un bâtiment produisant davantage d'énergie de ce qu'il en consommera. Ce développement, dont la livraison est prévue pour le début de l'année 2024, permettra de générer une hausse d'état locatif projetée de CHF 187'000.-.

Rue des Asters 18-20, Genève

Démarrés fin août 2022, les travaux permettront la surélévation d'un étage et d'un attique sur l'entier de l'immeuble, avec la création de 16 nouveaux logements qui s'ajouteront aux 80 existants, pour un état locatif additionnel de CHF 382'000.- lors de la livraison prévue en fin d'année 2024. Ces immeubles, au cœur du quartier de la Servette, bénéficieront d'une rénovation complète de leur enveloppe et des parties communes répondant aux standards de haute performance énergétique genevois (HPE), avec un raccordement au chauffage à distance permettant une excellente future empreinte carbone. Des panneaux photovoltaïques en toiture assureront la production d'électricité propre mise directement à disposition des locataires, avec un objectif 20 kW de puissance.



Projets en cours de préparation

Rue des Voisins 5, Genève

Grâce à l'entrée en force du permis de construire, les travaux de surélévation de deux étages devraient débuter en début d'année 2023. Outre la création de 9 nouveaux appartements, l'enveloppe de cet immeuble sera complètement rénovée selon les standards genevois HPE

tout comme les parties communes et les installations sanitaires seront assainies. Des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques seront installés en toiture. La commercialisation des appartements supplémentaires interviendra en fin d'année 2024 et générera un état locatif additionnel de CHF 255'000.-.

Le fonds Solvalor 61 est idéalement positionné et peut sereinement faire face à des périodes plus turbulentes sur les marchés financiers. Son faible taux d'endettement, l'un des plus bas du marché, atténue l'impact de la hausse des taux d'intérêts hypothécaires sur le résultat distribuable. A noter également que le taux directeur de la BNS est toujours en zone négative, ce qui en limite l'impact sur les taux hypothécaires à court terme. En outre, cet endettement contrôlé offre une flexibilité intéressante et permettrait au fonds de pouvoir saisir des opportunités au cas par cas si le marché devait présenter une certaine volatilité à court terme.

La typologie des immeubles détenus par le fonds Solvalor 61 permet de répondre à une large demande, également lorsque celle-ci est marquée par un fort regain d'intérêt pour des volumes spacieux et agréables à vivre à la suite des périodes de confinement traversées. Ainsi, au 30 juin 2022, plus de 37% des appartements du fonds proposent 4 pièces ou plus.

La qualité du portefeuille de Solvalor 61 ainsi que son résultat annuel stable et solide permettent à Realstone SA de se concentrer sur les projets de rénovation, de densifi-

cation et d'amélioration des performances énergétiques des immeubles selon un plan décennal. En s'appuyant sur l'expertise d'une équipe de spécialistes, une analyse est effectuée au cas par cas pour chaque immeuble afin de mettre en place toute action permettant d'en optimiser les consommations énergétiques. Cette planifica-

La typologie des immeubles détenus par le fonds Solvalor 61 permet de répondre à une large demande

tion confirme la philosophie de gestion patrimoniale du fonds dans le but de valoriser continuellement son parc immobilier en améliorant durablement sa qualité, en le rajeunissant et en abaissant ses charges d'exploitation, notamment grâce à la rénovation des enveloppes et au remplacement des systèmes de chauffage.



04

Rapport de gestion



Fortune du fonds

Durant l'exercice 2021-2022, le fonds Solvalor 61 a vu sa fortune totale atteindre CHF 1'299.89 millions au 30 juin 2022, soit une croissance de 5.38% en une année. La fortune nette est quant à elle de CHF 1'096.87 millions (+4.13%) et la valeur vénale des immeubles, y compris les terrains à bâtir, immeubles à démolir ou en

**Le rendement de placement durant la période sous revue est de 6.85%.
La valeur nette d'inventaire (VNI) s'élève à CHF 216.59 par part au 30 juin 2022**

construction, se monte à CHF 1'294.88 millions, soit une augmentation de 5.18%. Celle-ci s'explique par les investissements réalisés sur l'immeubles de 40 appartements en construction à l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne et par la réévaluation du parc immobilier.

Le coefficient d'endettement est resté stable durant l'exercice clôturé au 30 juin 2022, se situant à 12.51% contre 12.06% une année auparavant, ce qui fait de Solvalor 61 l'un des fonds immobiliers les moins endetté du marché.

Le rendement de placement durant la période sous revue est de 6.85%. La valeur nette d'inventaire (VNI) s'élève à CHF 216.59 par part au 30 juin 2022.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Résultat de l'exercice



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Durant l'exercice écoulé, la gestion active du parc immobilier ainsi que l'intégration réussie des immeubles du Chemin Falconnier 33-39 et de l'Allée de la Petite Prairie 16-18 à Nyon (VD) dans le portefeuille ont permis de générer une hausse des revenus locatifs de Solvalor 61 de 6.58 %, soit CHF 3.68 millions. Le total des revenus du fonds a quant à lui progressé de 1.24 %, soit CHF 738'571.-, pour atteindre CHF 60.10 millions contre CHF 59.36 millions lors de l'exercice précédent, lors duquel les souscripteurs avaient participé aux revenus nets à hauteur de CHF 2.94 millions.

La quote-part de pertes sur loyers, pour sa part, est passé de 3.19 % lors de l'exercice précédent à 2.87 % pour l'exercice sous revue, marquant ainsi le succès de la commercialisation des 127 appartements des immeubles cités ci-dessus, livrés en milieu et en fin d'exercice précédent. Dans le détail, ce taux de 2.87 % est constitué pour 1.55 % par le vacant des immeubles précités durant la phase de commercialisation et pour 1.32 % par du vacant structurel. Le vacant de juin 2022 est ainsi de 1.59 %, avec un vacant structurel se situant à 0.95 %.

Le total des charges s'élève à CHF 32.48 millions, en augmentation de 3.30 % sur la période. Cela s'explique principalement par la croissance de la fortune totale du fonds et par une hausse de la charge fiscale comparativement à l'exercice précédent, avec des impôts directs de CHF 11.46 millions. Les intérêts hypothécaires représentent

Le résultat net du fonds Solvalor 61 pour l'exercice clôturé au 30 juin 2022 est de CHF 27.62 millions. Il permet de maintenir un dividende stable de CHF 5.30 par part

CHF 237'006.- (contre CHF 441'570.- lors de l'exercice précédent) et ont pu être optimisés grâce à une baisse du coût moyen de la dette (souscription de nouvelles lignes de crédit avec des taux avantageux).

Le contrôle rigoureux des frais d'entretien et de réparation a permis d'en réduire le coût pour la deuxième année consécutive. De plus, le travail des équipes pour s'assurer du respect des budgets alloués aux régies a permis de limiter l'augmentation des frais liés à l'administration des immeubles (eau, électricité, conciergerie, régies). La hausse du prix de l'énergie constatée au premier semestre 2022 n'a pas d'impact sur la performance du fonds puisqu'elle est reportée sur le preneur de bail.

Le résultat net du fonds Solvalor 61 pour l'exercice clôturé au 30 juin 2022 s'élève ainsi à CHF 27.62 millions. Il permet de distribuer un dividende stable de CHF 5.30 par part avec un coefficient de distribution (payout ratio) de 97.17 %. Sur la base du cours de bourse au 30 juin 2022 de CHF 265.- par part, le rendement sur distribution s'élève ainsi à 2.00 % contre 1.68 % lors de l'exercice précédent.

05

Comptes annuels et indications importantes



Compte de fortune

	au 30.06.2022 CHF	au 30.06.2021 CHF
Actifs		
Avoirs bancaires à vue	4'558'294.76	1'715'307.72
Immeubles		
Immeubles d'habitation	1'228'981'000.00	1'174'132'000.00
Immeubles à usage mixte	41'535'000.00	40'028'000.00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	24'364'000.00	16'933'000.00
Total des immeubles	1'294'880'000.00	1'231'093'000.00
Autres actifs	451'335.33	694'568.24
Fortune totale du fonds	1'299'889'630.09	1'233'502'875.96
Passifs		
Engagements à court terme		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	132'000'000.00	148'500'000.00
Autres engagements à court terme	45'386'400.01	12'794'382.78
Total des passifs	177'386'400.01	161'294'382.78
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'122'503'230.08	1'072'208'493.18
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-25'635'110.72	-18'853'853.03
Fortune nette du fonds	1'096'868'119.36	1'053'354'640.15
Variation de la fortune nette		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	1'053'354'640.15	915'364'256.19
Distribution	-26'840'848.30	-23'858'533.00
Solde des mouvements de parts	—	112'692'129.27
Résultat total	70'354'327.51	49'156'787.69
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	1'096'868'119.36	1'053'354'640.15
Évolution du nombre de parts (rachetées et émises)		
Nombre de parts en circulation en début de période	5'064'311.00	4'501'610.00
Parts émises durant la période	—	562'701.00
Parts rachetées durant la période	—	—
Nombre de parts en circulation à la fin de la période	5'064'311.00	5'064'311.00
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période	216.59	208.00
Informations complémentaires (annexe 3 OPC-FINMA)		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	16'049'643.86	15'379'443.86
Montant du compte de provisions pour réparations futures	—	—
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	Aucune	Aucune
Valeur totale assurée de la fortune	845'240'929.75	825'497'936.54

Compte de résultat

	du 01.07.2021 au 30.06.2022 CHF	du 01.07.2020 au 30.06.2021 CHF
Revenus		
Loyers (rendements bruts)	59'590'989.57	55'909'515.63
Intérêts intercalaires portés à l'actif	127'853.20	65'301.90
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	—	2'942'926.23
Autres revenus	284'441.34	410'370.48
Dissolution(s) des provisions pour débiteurs douteux	97'657.00	34'256.00
Total des revenus	60'100'941.11	59'362'370.24
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	237'006.30	441'570.05
Entretien et réparations ordinaires	3'158'241.00	3'205'630.34
Entretien et réparations extraordinaires	1'201'986.55	1'597'437.25
Administration des immeubles :		
- Frais liés aux immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	4'049'327.49	3'971'331.88
- Impôts immobiliers et taxes liés aux immeubles	2'143'371.33	2'009'598.70
- Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	3'928'156.79	3'704'807.04
Amortissements des immeubles	674'876.09	617'948.97
Impôts directs	11'464'438.43	10'692'110.53
Frais d'estimation et d'audit	152'918.18	162'754.00
Frais bancaires	31'174.27	26'528.09
Frais de publication, d'impression, autres	141'504.62	103'472.80
Rémunération réglementaire versée à la direction	4'583'686.00	4'267'108.00
Rémunération réglementaire versée à la banque dépositaire	605'976.25	529'264.65
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	106'439.00	112'889.00
Total des charges	32'479'102.30	31'442'451.30
Résultats		
Résultat net	27'621'838.81	27'919'918.94
Gains et pertes en capitaux réalisés	—	—
Résultat réalisé	27'621'838.81	27'919'918.94
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	42'732'488.70	21'236'868.75
Résultat total de l'exercice	70'354'327.51	49'156'787.69
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	27'621'838.81	27'919'918.94
Report de gain en capital de l'exercice précédent	12'018.77	12'018.77
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	3'559'719.73	2'480'649.09
Résultat disponible pour être réparti	31'193'577.31	30'412'586.80
Distribution revenus	26'840'848.30	26'840'848.30
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	26'840'848.30	26'840'848.30
Report à nouveau de gain en capital	12'018.77	12'018.77
Report à nouveau de revenu ordinaire	4'340'710.24	3'559'719.73
Report total à nouveau	4'352'729.01	3'571'738.50

Hypothèques et autres engagements

Type	CHF	Taux	Du	Au
Hypothèques et autres engagements en cours au 30 juin 2022				
Court terme				
Avance à terme fixe	132'000'000.00	0.15 %	30.06.2022	29.07.2022
Total court terme	132'000'000.00			
Autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques				
Fixe	30'000'000.00	0.00 %	18.02.2022	18.08.2022
Total des autres prêts à court terme non garantis par des hypothèques	30'000'000.00			
Total des hypothèques et autres engagements	162'000'000.00	0.12 %		

Hypothèques et autres engagements dont le remboursement est intervenu avant la clôture

Avance à terme fixe	148'500'000.00	0.20 %	30.06.2021	30.07.2021
Avance à terme fixe	148'500'000.00	0.15 %	30.07.2021	31.08.2021
Avance à terme fixe	148'500'000.00	0.15 %	31.08.2021	30.09.2021
Avance à terme fixe	148'500'000.00	0.15 %	30.09.2021	29.10.2021
Avance à terme fixe	173'000'000.00	0.15 %	29.10.2021	30.11.2021
Avance à terme fixe	167'000'000.00	0.15 %	30.11.2021	31.12.2021
Avance à terme fixe	3'000'000.00	0.15 %	03.12.2021	31.12.2021
Avance à terme fixe	170'000'000.00	0.15 %	31.12.2021	31.01.2022
Avance à terme fixe	30'000'000.00	0.15 %	31.01.2022	18.02.2022
Avance à terme fixe	140'000'000.00	0.15 %	31.01.2022	28.02.2022
Avance à terme fixe	140'000'000.00	0.15 %	28.02.2022	31.03.2022
Avance à terme fixe	138'000'000.00	0.15 %	31.03.2022	29.04.2022
Avance à terme fixe	138'000'000.00	0.15 %	29.04.2022	31.05.2022
Avance à terme fixe	135'000'000.00	0.15 %	31.05.2022	30.06.2022

Engagements de paiements contractuels

Montant total des engagements de paiements contractuels à la date de clôture du bilan pour des achats d'immeubles ainsi que pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Type d'engagement	CHF
Engagements de paiements contractuels	
Achat d'immeubles	0.00
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	12'406'000.00

Liste des sociétés immobilières

Le fonds Solvalor 61 ne détient aucune société immobilière.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Taux de rémunération

Type	Taux maximum selon contrat de fonds	Taux appliqué
Rémunération à la direction		
Pour la commission de gestion (art. 19 chiffre 1)	1.00 %	0.37 %
Pour la commission d'émission (art. 18 chiffre 1)	5.00 %	Aucune émission
Pour la commission de rachat (art. 18 chiffre 2)	4.00 %	Aucun rachat
Pour l'achat ou la vente d'immeubles (art. 19 chiffre 6 lettre a)	3.00 %	Aucun achat/vente
Pour le travail occasionné lors de la construction (art. 19 chiffre 6 lettre b)	3.00 %	3.00 %
Pour le travail occasionné lors de la rénovation ou transformation (art. 19 chiffre 6 lettre b)	Tarifs SIA	3.00 % - 11.00 %
Pour la gestion des immeubles (art. 19 chiffre 6 lettre c)	6.00 %	6.00 %
Rémunération à la banque dépositaire		
Pour l'administration, la garde des titres, le trafic des paiements et la surveillance (art. 19 chiffre 2)	0.10 %	0.044 %
Pour le versement du dividende (art. 19 chiffre 3)	0.50 %	0.50 %

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés aux investisseurs.

Transparence des commissions de gestion

La direction de fonds ne paie pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution liées aux activités de distribution à partir de l'élément « commercialisation » de

la commission de gestion aux distributeurs et partenaires pour couvrir les activités de vente et d'intermédiation portant sur les parts du fonds (contrat de fonds art. 19.10). La direction de fonds ne verse pas de rabais au sens des dispositions des Règles de conduite de l'AMAS (5 août et 23 septembre 2021) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022.

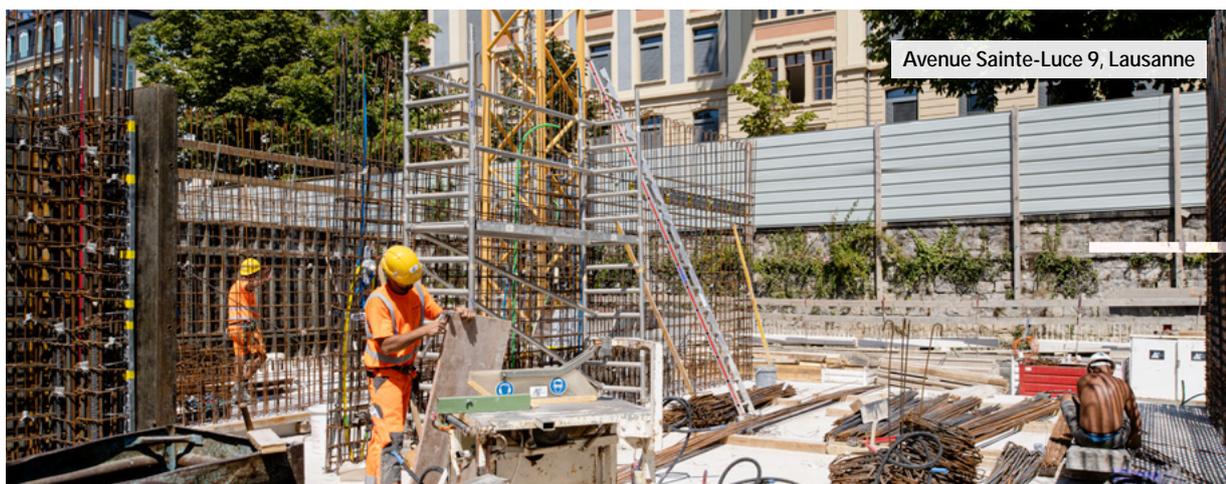
Distribution du dividende

Un montant total de distribution de CHF 26'840'848.30 sera versé pour l'exercice clos au 30 juin 2022, ce qui représente un dividende de CHF 5.30 par part. Le coupon N° 92 est encaissable le 23 septembre 2022.

Coupon	CHF par part
Coupon N° 92 provenant du rendement de la fortune immobilière	5.30
Total	5.30

Il est rappelé que le présent dividende est franc d'impôt anticipé et n'est pas soumis aux impôts directs en Suisse.

Principe d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire (VNI)



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Conformément aux dispositions légales et à la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008 (état au 5 août 2021), l'évaluation des biens immobiliers (y compris les terrains non bâtis et les immeubles en construction) a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF). Chaque expert apprécie l'évolution des objets en toute indépendance et modélise le calcul DCF selon des paramètres qui lui sont propres.

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est exprimée dans la monnaie de compte du fonds à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la fortune brute du fonds, réduite d'éventuels engagements ainsi que des impôts dus en cas de liquidation, divisée par le nombre de parts en circulation. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

La méthode « Discounted Cash-Flow » (DCF) est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs comme, par exemple, les charges d'exploitation des im-

meubles et les investissements nécessaires. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Au 30 juin 2022, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine immobilier se monte à CHF 1'294'880'000.-, en augmentation de CHF 63'787'000.- soit 5.18 % par rapport à la précédente clôture du Fonds, en raison notamment de la diminution du taux d'escompte, des projets de construction ainsi que des investissements dans le parc immobilier existant. Pour le calcul de la valeur des immeubles, le taux d'escompte retenu pour l'exercice varie entre 3.30 % et 4.71 %.

Lors de l'exercice précédent, il était compris entre 3.34 % et 4.85 %, le taux moyen étant de 4.00 % contre 4.09 % lors de l'exercice précédent.

Le taux de capitalisation moyen pondéré utilisé pour l'évaluation du parc immobilier se monte à 3.94 % et varie entre 2.35 % et 4.70 %.

Le ratio entre les états locatifs de l'ensemble du Fonds (sans les charges de chauffage) et l'estimation des immeubles se monte, au 30 juin 2022 à 4.75 % contre 5.04 % lors de l'exercice précédent.

Achats et ventes durant la période

Achats

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022

Vente

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022

Liste des transactions immobilières en cours d'exercice 2021/2022 entre deux fonds de placement qui sont gérés par la même direction ou par des directions alliées

Aucune transaction pour la période du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Événements postérieurs à la date du bilan

Les modifications suivantes du contrat de fonds sont entrées en vigueur le 8 août 2022:

- Adaptations au modèle de l'AMAS et changement au niveau de la commission de rachats et des rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds.
- Dans le chapitre 18 ch. 2 du contrat de fonds, les rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur lors de rachat ont été adaptée en ce sens que le prélèvement d'une commission de rachat à 5% est

désormais prévue en lieu et place des 4% prévu dans la version précédente. Le chapitre 19 ch. 5-8 du contrat de fonds concernant les rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds a également été adapté au modèle de l'AMAS.

- D'autres adaptations mineurs ont été apportées afin d'adapter le contrat de fonds au modèle prescrit par de l'AMAS (chapitre 25 et modifications formelles mineures).

06

Les immeubles





OSTERMUNDIGEN

Dr.-Züher-Strasse 6/6A/6B



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
30/3'143 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
780'021 CHF

Etat locatif EL
789'036 CHF

Prix de revient PR
17'088'601 CHF

Valeur vénale VV
19'339'000 CHF

Ratio EL/VV
4.08 %

Ratio EL/PR
4.62 %

Vacant de l'exercice
1.10 %

Vacant juin 2022
2.79 %



Chauffage
Pompe à chaleur

CO₂ A 3.35

IDC B 162.00

FRIBOURG



Locatifs	Ratio EL/VV
2'532 CHF	4.76 %
Locatif EL	Ratio EL/PR
1'688 CHF	5.13 %
de revient PR	
20'535 CHF	
leur vénale VV	
1'670'000 CHF	



FRIBOURG



FRIBOURG

44/4'873 m

Logements (nb/surface)

Habitation

Type d'immeuble

14'676'000 CHF

Valeur vénale VV

13'620'535 CHF

Prix de revient PR

698'568 CHF

Etat locatif EL

680'852 CHF

Revenus locatifs

- m

Surfaces commerciales

C 30 44



37

LES IMMEUBLES > INVENTAIRE DES IMMEUBLES

| RAPPORT ANNUEL AU 30 JUIN 2022



Ratio EL/VV
6.29 %

Ratio EL/PR
6.80 %

Vacant de l'exercice
1.55 %

Vacant juin 2022
2.31 %

Revenus locatifs
475'510 CHF

Etat locatif EL
7.75 %

Prix de revient PR
6'148'626 CHF

Valeur vénale VV
9'221'000 CHF

Chauffage
Mazout

Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 456'540 CHF	Ratio EL/VV 4.98 %	Vacant de l'exercice 0.17 %
Logements (nb/surface) 31/1'937 m²	Etat locatif EL 458'952 CHF	Ratio EL/PR 8.27 %	Vacant juin 2022 2.07 %
Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 5'548'626 CHF	Chauffage Mazout	D 38.80
	Valeur vénale VV 9'221'000 CHF		I D 483.00

GENÈVE

Aubépine 12



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 246'283 CHF	Ratio EL/VV 4.83 %	Vacant de l'exercice 3.21 %
Logements (nb/surface) 13/1'051 m²	Etat locatif EL 255'678 CHF	Ratio EL/PR 7.99 %	Vacant juin 2022 - %
Surfaces commerciales - m ²	Prix de revient PR 3'201'344 CHF	Chauffage Gaz	C 37.93
	Valeur vénale VV 5'296'000 CHF		I E 564.00



GENÈVE Chandieu 7



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'548 m²

Surfaces commerciales
162 m²

Revenus locatifs
505'026 CHF

Etat locatif EL
503'436 CHF

Prix de revient PR
7'223'298 CHF

Valeur vénale VV
9'303'000 CHF

Ratio EL/VV
5.41 %

Ratio EL/PR
6.97 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 33.23

IDC D 489.00

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

GENÈVE Chandieu 9



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'366 m²

Surfaces commerciales
114 m²

Revenus locatifs
465'020 CHF

Etat locatif EL
467'772 CHF

Prix de revient PR
6'751'212 CHF

Valeur vénale VV
9'077'000 CHF

Ratio EL/VV
5.15 %

Ratio EL/PR
6.93 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 33.48

IDC D 489.00

Vacant de l'exercice
0.20 %

Vacant juin 2022
- %

GENÈVE Charles-Page 11



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
27/1'359 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
410'516 CHF

Etat locatif EL
416'276 CHF

Prix de revient PR
4'715'578 CHF

Valeur vénale VV
8'003'000 CHF

Ratio EL/VV
5.20 %

Ratio EL/PR
8.83 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 42.93

IDC E 636.00

Vacant de l'exercice
0.15 %

Vacant juin 2022
1.74 %

GENÈVE Charles-Page 17



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
31/1'401 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
395'598 CHF

Etat locatif EL
414'300 CHF

Prix de revient PR
5'121'233 CHF

Valeur vénale VV
8'459'000 CHF

Ratio EL/VV
4.90 %

Ratio EL/PR
8.09 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 42.64

IDC E 636.00

Vacant de l'exercice
4.56 %

Vacant juin 2022
1.55 %

GENÈVE Chevillarde 16/16a/16b



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
33/2'739 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
967'229 CHF

Etat locatif EL
973'380 CHF

Prix de revient PR
13'166'655 CHF

Valeur vénale VV
18'876'000 CHF

Ratio EL/VV
5.16 %

Ratio EL/PR
7.39 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 29.88

IDC D 441.00

Vacant de l'exercice
0.63 %

Vacant juin 2022
0.25 %

GENÈVE Fins 13



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/965 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
444'684 CHF

Etat locatif EL
447'684 CHF

Prix de revient PR
5'006'112 CHF

Valeur vénale VV
8'127'000 CHF

Ratio EL/VV
5.51 %

Ratio EL/PR
8.94 %

Vacant de l'exercice
0.69 %

Vacant juin 2022
0.40 %

Chauffage
Gaz

C 30.96

D 459.00

GENÈVE Gilbert-Trolliet 10/12



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
22/2'007 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
755'375 CHF

Etat locatif EL
793'060 CHF

Prix de revient PR
10'937'230 CHF

Valeur vénale VV
12'693'000 CHF

Ratio EL/VV
6.25 %

Ratio EL/PR
7.25 %

Vacant de l'exercice
4.74 %

Vacant juin 2022
7.65 %

Chauffage
Gaz

C 32.84

D 49

GENÈVE G



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
114/6'428 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
2'052'705 CHF

Etat locatif EL
2'108'370 CHF

Prix de revient PR
72'180'008 CHF

Valeur vénale VV
78'815'000 CHF

Ratio EL/VV
2.68 %

Ratio EL/PR
2.92 %

Vacant de l'exercice
0.00 %

Vacant juin 2022
0.00 %

Chauffage
Gaz

C 30.96

D 459.00

GENÈVE G



GENÈVE

Malagnou 8



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 15/1'919 m²
	Surfaces commerciales 179 m²

Revenus locatifs 521'608 CHF
Etat locatif EL 540'240 CHF
Prix de revient PR 7'491'398 CHF
Valeur vénale VV 11'767'000 CHF

Ratio EL/VV 4.59 %	Vacant de l'exercice 2.41 %
Ratio EL/PR 7.21 %	Vacant juin 2022 5.55 %



Chauffage
Gaz

CO₂ C 30.00

IDC D 446.00

GENÈVE

Marignac 1/3



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 43/3'447 m²
	Surfaces commerciales - m²

Revenus locatifs 1'099'059 CHF
Etat locatif EL 1'121'844 CHF
Prix de revient PR 16'605'894 CHF
Valeur vénale VV 22'005'000 CHF

Ratio EL/VV 5.10 %	Vacant de l'exercice 0.68 %
Ratio EL/PR 6.76 %	Vacant juin 2022 1.58 %



Chauffage
Gaz

CO₂ C 31.65

IDC D 486.00

GENÈVE

Micheli-du-Crest 1



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 11/1'329 m²
	Surfaces commerciales 215 m²

Revenus locatifs 437'884 CHF
Etat locatif EL 452'484 CHF
Prix de revient PR 3'928'444 CHF
Valeur vénale VV 9'001'000 CHF

Ratio EL/VV 5.03 %	Vacant de l'exercice 3.23 %
Ratio EL/PR 11.52 %	Vacant juin 2022 - %



Chauffage
Gaz

CO₂

GENÈVE Voisins 5

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 525'386 CHF	Ratio EL/VV 7.07 %	Vacant de l'exercice 2.81 %
	Logements (nb/surface) 18/1'650 m²	Etat locatif EL 541'428 CHF	Ratio EL/PR 7.43 %	Vacant juin 2022 0.55 %
	Surfaces commerciales 148 m²	Prix de revient PR 7'282'207 CHF		
		Valeur vénale VV 7'657'000 CHF	Chauffage Gaz	C 34.70
				D 517.00

GRAND-LANCY Palettes 13

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 564'459 CHF	Ratio EL/VV 6.87 %	Vacant de l'exercice 1.33 %
	Logements (nb/surface) 21/2'341 m²	Etat locatif EL 572'208 CHF	Ratio EL/PR 7.92 %	Vacant juin 2022 0.42 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'223'732 CHF		
		Valeur vénale VV 8'335'000 CHF	Chauffage Mazout	E 53.02
				E 658.00

PETIT-LANCY Bac 10/14 + Petit-Lancy 27-29

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 2'802'819 CHF	Ratio EL/VV 4.96 %	Vacant de l'exercice 0.71 %
	Logements (nb/surface) 148/9'815 m²	Etat locatif EL 2'835'585 CHF	Ratio EL/PR 7.55 %	Vacant juin 2022 1.10 %
	Surfaces commerciales 834 m²	Prix de revient PR 37'567'802 CHF		
		Valeur vénale VV 57'137'000 CHF	Chauffage Gaz	C 30.74
			Photovoltaïque 80.08 KW	D 465.00

PETIT-LANCY Petit-Lancy 31/31b

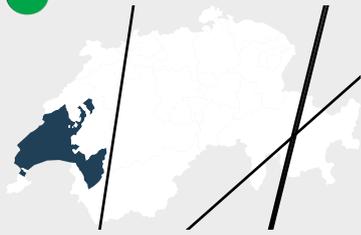
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 374'144 CHF	Ratio EL/VV 6.47 %	Vacant de l'exercice 5.03 %
	Logements (nb/surface) 24/1'810 m²	Etat locatif EL 393'175 CHF	Ratio EL/PR 5.53 %	Vacant juin 2022 5.09 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'112'292 CHF		
		Valeur vénale VV 6'080'000 CHF	Chauffage Gaz	C 34.44
				D 500.00

VERSOIX Petit-Montfleury 14-20-22

	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 782'761 CHF	Ratio EL/VV 5.14 %	Vacant de l'exercice 2.33 %
	Logements (nb/surface) 34/2'938 m²	Etat locatif EL 801'564 CHF	Ratio EL/PR 5.74 %	Vacant juin 2022 1.95 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'952'820 CHF		
		Valeur vénale VV 15'585'000 CHF	Chauffage Gaz	C 28.00
			Photovoltaïque 124.69 KW	C 407.00

VERSOIX		Petit-Montfleury 16-18		
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 467'554 CHF	Ratio EL/VV 5.01 %	Vacant de l'exercice 1.94 %
	Logements (nb/surface) 16/1'602 m²	Etat locatif EL 477'840 CHF	Ratio EL/PR 6.19 %	Vacant juin 2022 2.13 %
	Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 7'720'948 CHF	Chauffage Gaz CO₂ C 28.83	
	Valeur vénale VV 9'531'000 CHF	Photovoltaïque 124.69 KW IDC C 407.00		

VERSOIX		Sauverny 23/31		
	Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 563'697 CHF	Ratio EL/VV 5.31 %	Vacant de l'exercice 0.52 %
	Logements (nb/surface) 30/2'117 m²	Etat locatif EL 566'880 CHF	Ratio EL/PR 7.17 %	Vacant juin 2022 0.75 %
	Surfaces commerciales 52 m²	Prix de revient PR 7'905'664 CHF	Chauffage Gaz CO₂ C 37.43	
	Valeur vénale VV 10'680'000 CHF	IDC E 564.00		



LA TOUR-DE-PEILZ Vassin 38-40



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 373'901 CHF	Ratio EL/VV 4.75 %	Vacant de l'exercice - %
Logements (nb/surface) 24/1'584 m²	Etat locatif EL 374'201 CHF	Ratio EL/PR 5.97 %	Vacant juin 2022 - %
Surfaces commerciales 130 m²	Prix de revient PR 6'267'837 CHF	Chauffage Mazout CO₂ D 38.61	
	Valeur vénale VV 7'881'000 CHF		

LAUSANNE Aloys-Fauquez 87



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 663'672 CHF	Ratio EL/VV 5.66 %	Vacant de l'exercice 0.43 %
Logements (nb/surface) 28/2'354 m²	Etat locatif EL 666'744 CHF	Ratio EL/PR 7.59 %	Vacant juin 2022 0.43 %
Surfaces commerciales 509 m²	Prix de revient PR 8'782'848 CHF	Chauffage à distance CO₂ B 15.93	
	Valeur vénale VV 11'782'000 CHF		

LAUSANNE Beaumont 82 / Sallaz 58



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 870'557 CHF	Ratio EL/VV 4.99 %	Vacant de l'exercice 1.06 %
Logements (nb/surface) 28/2'433 m²	Etat locatif EL 878'148 CHF	Ratio EL/PR 6.32 %	Vacant juin 2022 0.25 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 13'895'328 CHF	Chauffage à distance CO₂ B 14.71	
	Valeur vénale VV 17'614'000 CHF		

LAUSANNE Béthusy 26



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 342'160 CHF	Ratio EL/VV 5.09 %	Vacant de l'exercice 0.80 %
Logements (nb/surface) 14/1'432 m²	Etat locatif EL 345'480 CHF	Ratio EL/PR 8.19 %	Vacant juin 2022 - %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 4'216'166 CHF	Chauffage à distance CO₂ C 28.00	
	Valeur vénale VV 6'793'000 CHF		

LAUSANNE Chandieu 22



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 504'093 CHF	Ratio EL/VV 6.23 %	Vacant de l'exercice 1.18 %
Logements (nb/surface) 33/1'745 m²	Etat locatif EL 523'111 CHF	Ratio EL/PR 7.59 %	Vacant juin 2022 - %
Surfaces commerciales 143 m²	Prix de revient PR 6'891'195 CHF	Chauffage Mazout CO₂ D 42.91	
	Valeur vénale VV 8'391'000 CHF		

LAUSANNE Cour 21-23

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
34/2'076 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
624'390 CHF

Etat locatif EL
640'080 CHF

Prix de revient PR
10'249'814 CHF

Valeur vénale VV
12'353'000 CHF

Ratio EL/VV
5.18 %

Ratio EL/PR
6.24 %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

Chauffage
à distance

CO₂ B 15.44

IDC C 328.00

LAUSANNE Dapples 34 a-g

Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
3/366 m²

Surfaces commerciales
599 m²

Revenus locatifs
234'192 CHF

Etat locatif EL
234'192 CHF

Prix de revient PR
2'704'391 CHF

Valeur vénale VV
4'321'000 CHF

Ratio EL/VV
5.42 %

Ratio EL/PR
8.66 %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 32.69

IDC D 481.00

LAUSANNE Fantaisie 6

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/1'196 m²

Surfaces commerciales
48 m²

Revenus locatifs
309'565 CHF

Etat locatif EL
309'768 CHF

Prix de revient PR
4'596'952 CHF

Valeur vénale VV
5'995'000 CHF

Ratio EL/VV
5.17 %

Ratio EL/PR
6.74 %

Vacant de l'exercice
0.22 %

Vacant juin 2022
- %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 42.76

IDC E 623.00

LAUSANNE Floréal 1

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
13/1'117 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
259'410 CHF

Etat locatif EL
263'352 CHF

Prix de revient PR
4'008'549 CHF

Valeur vénale VV
4'880'000 CHF

Ratio EL/VV
5.40 %

Ratio EL/PR
6.57 %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 35.41

IDC D 501.00

LAUSANNE Floréal 12/Voltaire 7

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
32/2'752 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
727'389 CHF

Etat locatif EL
733'524 CHF

Prix de revient PR
11'191'037 CHF

Valeur vénale VV
13'906'000 CHF

Ratio EL/VV
5.27 %

Ratio EL/PR
6.55 %

Vacant de l'exercice
0.54 %

Vacant juin 2022
0.54 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 32.82

IDC D 469.00

LAUSANNE

Floréal 14



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
13/1'153 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
294'399 CHF

Etat locatif EL
297'204 CHF

Prix de revient PR
4'462'515 CHF

Valeur vénale VV
5'543'000 CHF

Ratio EL/VV
5.36 %

Ratio EL/PR
6.66 %

Vacant de l'exercice
0.08 %

Vacant juin 2022
0.08 %



Chauffage
Gaz

CO₂ D 39.65

IDC E 581.00

LAUSANNE

Fraisse 12



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
12/1'459 m²



Surfaces commerciales
476 m²

Revenus locatifs
423'324 CHF

Etat locatif EL
423'324 CHF

Prix de revient PR
5'445'350 CHF

Valeur vénale VV
8'223'000 CHF

Ratio EL/VV
5.15 %

Ratio EL/PR
7.77 %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %



Chauffage
à distance

CO₂ B 20.69

IDC D 442.00

LAUSANNE

France 80



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
9/626 m²



Surfaces commerciales
110 m²

Revenus locatifs
186'114 CHF

Etat locatif EL
186'708 CHF

Prix de revient PR
2'691'461 CHF

Valeur vénale VV
3'550'000 CHF

Ratio EL/VV
5.26 %

Ratio EL/PR
6.94 %

Vacant de l'exercice
0.47 %

Vacant juin 2022
- %



Chauffage
Mazout

CO₂ D 44.80

IDC D 536.00

LAUSANNE

France 87



LAUSANNE

Gare 36



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
16/1'019 m²



Surfaces commerciales
110 m²

Revenus locatifs
299'360 CHF

Etat locatif EL
300'060 CHF

Prix de revient PR
2'442'420 CHF

Valeur vénale VV
5'526'000 CHF

Ratio EL/VV
5.43 %

Ratio EL/PR
12.29 %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %



Chauffage
Mazout

CO₂ D 48.14

IDC E 576.00

LAUSANNE

Gare 38



Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
15/820 m²



Surfaces commerciales
86 m²

Revenus locatifs
257'928 CHF

Etat locatif EL
257'928 CHF

Prix de revient PR
2'199'724 CHF

Valeur vénale VV
4'756'000 CHF

Ratio EL/VV
5.42 %

Ratio EL/PR
11.73 %

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %



Chauffage
Mazout

CO₂ D 48.56

IDC E 576.00

LAUSANNE

Gare 40



LAUSANNE Grancy 47/49



Type d'immeuble Mixte	Revenus locatifs 768'929 CHF	Ratio EL/VV 5.36 %	Vacant de l'exercice 0.36 %
Logements (nb/surface) 17/1'827 m²	Etat locatif EL 774'024 CHF	Ratio EL/PR 6.61 %	Vacant juin 2022 - %
Surfaces commerciales 1'173 m²	Prix de revient PR 11'717'409 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 14'447'000 CHF	B 20.42	
		D 442.00	

LAUSANNE Grotte 5



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 531'760 CHF	Ratio EL/VV 4.90 %	Vacant de l'exercice 2.11 %
Logements (nb/surface) 14/1'264 m²	Etat locatif EL 543'240 CHF	Ratio EL/PR 6.86 %	Vacant juin 2022 1.86 %
Surfaces commerciales 60 m²	Prix de revient PR 7'919'423 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 11'080'000 CHF	B 14.18	
		C 292.00	

LAUSANNE Grotte 7



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 468'912 CHF	Ratio EL/VV 4.85 %	Vacant de l'exercice - %
Logements (nb/surface) 13/1'148 m²	Etat locatif EL 468'912 CHF	Ratio EL/PR 6.73 %	Vacant juin 2022 - %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'966'644 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 9'660'000 CHF	B 14.37	
		C 292.00	

LAUSANNE Grotte 9



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 421'164 CHF	Ratio EL/VV 4.95 %	Vacant de l'exercice 0.89 %
Logements (nb/surface) 11/1'089 m²	Etat locatif EL 424'944 CHF	Ratio EL/PR 6.78 %	Vacant juin 2022 0.79 %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 6'263'210 CHF	Chauffage à distance	
	Valeur vénale VV 8'590'000 CHF	B 14.28	
		C 292.00	

LAUSANNE Jurigoz 4



Type d'immeuble Habitation	Revenus locatifs 253'656 CHF	Ratio EL/VV 5.76 %	Vacant de l'exercice - %
Logements (nb/surface) 14/1'109 m²	Etat locatif EL 253'656 CHF	Ratio EL/PR 6.76 %	Vacant juin 2022 - %
Surfaces commerciales - m²	Prix de revient PR 3'751'582 CHF	Chauffage Gaz	
	Valeur vénale VV 4'406'000 CHF	D 51.00	
		F 748.00	

LAUSANNE Juste-Olivier 19



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
14/1'115 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
288'996 CHF

Etat locatif EL
288'996 CHF

Prix de revient PR
4'267'490 CHF

Valeur vénale VV
5'533'000 CHF

Ratio EL/VV
5.22 %

Ratio EL/PR
6.77 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 45.98

IDC E 671.00

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE Liseron 1A à 1F



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
6/720 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
297'420 CHF

Etat locatif EL
297'420 CHF

Prix de revient PR
5'028'811 CHF

Valeur vénale VV
5'600'000 CHF

Ratio EL/VV
5.31 %

Ratio EL/PR
5.91 %

Chauffage
Gaz

CO₂ B 21.67

IDC C 313.00

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE Lucinge 2



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
21/1'857 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
504'548 CHF

Etat locatif EL
523'728 CHF

Prix de revient PR
4'962'241 CHF

Valeur vénale VV
10'456'000 CHF

Ratio EL/VV
5.01 %

Ratio EL/PR
10.55 %

Chauffage
Mazout

CO₂ C 36.28

IDC D 435.00

Vacant de l'exercice
1.21 %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE Marc Dufour 1



Type d'immeuble
Mixte

Logements (nb/surface)
5/393 m²

Surfaces commerciales
260 m²

Revenus locatifs
222'936 CHF

Etat locatif EL
222'936 CHF

Prix de revient PR
3'053'898 CHF

Valeur vénale VV
4'144'000 CHF

Ratio EL/VV
5.38 %

Ratio EL/PR
7.30 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 44.86

IDC D 538.00

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE Mon-Loisir 5



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/480 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
138'600 CHF

Etat locatif EL
138'600 CHF

Prix de revient PR
1'449'020 CHF

Valeur vénale VV
2'751'000 CHF

Ratio EL/VV
5.04 %

Ratio EL/PR
9.57 %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 40.01

IDC E 582.00

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE

Ouchy 64



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 39/2'189 m²
	Surfaces commerciales 164 m²

Revenus locatifs 687'783 CHF
Etat locatif EL 687'996 CHF
Prix de revient PR 8'858'480 CHF
Valeur vénale VV 11'686'000 CHF

Ratio EL/VV 5.89 %	Vacant de l'exercice - %
Ratio EL/PR 7.77 %	Vacant juin 2022 - %

Chauffage
Mazout**CO₂** D 46.56**IDC** D 497.00

LAUSANNE

Platanes 1-3



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 16/932 m²
	Surfaces commerciales - m ²

Revenus locatifs 253'449 CHF
Etat locatif EL 253'524 CHF
Prix de revient PR 3'633'747 CHF
Valeur vénale VV 4'819'000 CHF

Ratio EL/VV 5.26 %	Vacant de l'exercice - %
Ratio EL/PR 6.98 %	Vacant juin 2022 - %

Chauffage
Mazout**CO₂** D 40.09**IDC** D 472.00

LAUSANNE

Platanes 5-7



LAUSANNE

Platanes 13-15



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 12/798 m²
	Surfaces commerciales - m ²

Revenus locatifs 210'216 CHF
Etat locatif EL 210'216 CHF
Prix de revient PR 2'954'141 CHF
Valeur vénale VV 4'018'000 CHF

Ratio EL/VV 5.23 %	Vacant de l'exercice - %
Ratio EL/PR 7.12 %	Vacant juin 2022 - %

Chauffage
Mazout**CO₂** D 44.46**IDC** D 524.00



LAUSANNE Ste-Luce 6



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
15/729 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
214'025 CHF

Etat locatif EL
214'704 CHF

Prix de revient PR
1'890'567 CHF

Valeur vénale VV
3'998'000 CHF

Ratio EL/VV
5.37 %

Ratio EL/PR
11.36 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 47.99

IDC E 576.00

Vacant de l'exercice
0.21 %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE Ste-Luce 8



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
20/1'126 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
325'965 CHF

Etat locatif EL
326'172 CHF

Prix de revient PR
2'276'620 CHF

Valeur vénale VV
6'237'000 CHF

Ratio EL/VV
5.23 %

Ratio EL/PR
14.33 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 48.04

IDC E 576.00

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE Ste-Luce 9



Type d'immeuble
Construction

Logements (nb/surface)
-/- m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
- CHF

Etat locatif EL
- CHF

Prix de revient PR
22'379'502 CHF

Valeur vénale VV
24'364'000 CHF

Ratio EL/VV
- %

Ratio EL/PR
- %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE Victor-Ruffly 12



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
23/1'235 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
367'066 CHF

Etat locatif EL
373'116 CHF

Prix de revient PR
5'437'504 CHF

Valeur vénale VV
5'713'000 CHF

Ratio EL/VV
6.53 %

Ratio EL/PR
6.86 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 42.48

IDC D 506.00

Vacant de l'exercice
1.36 %

Vacant juin 2022
5.79 %

LAUSANNE Victor-Ruffly 14



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
26/1'390 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
411'911 CHF

Etat locatif EL
412'248 CHF

Prix de revient PR
5'468'835 CHF

Valeur vénale VV
7'011'000 CHF

Ratio EL/VV
5.88 %

Ratio EL/PR
7.54 %

Chauffage
Mazout

CO₂ D 40.89

IDC D 486.00

Vacant de l'exercice
0.78 %

Vacant juin 2022
- %

LAUSANNE

Victor-Ruffly 75



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 8/659 m²
	Surfaces commerciales - m²

Revenus locatifs 135'640 CHF
Etat locatif EL 142'680 CHF
Prix de revient PR 2'602'077 CHF
Valeur vénale VV 2'194'000 CHF

Ratio EL/VV 6.50 %	Vacant de l'exercice 6.54 %
Ratio EL/PR 5.48 %	Vacant juin 2022 1.51 %

Chauffage
à distance

B 18.38

C 380.00

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Champs-Meunier 1-3-5



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 24/2'752 m²
	Surfaces commerciales - m²

Revenus locatifs 760'616 CHF
Etat locatif EL 795'156 CHF
Prix de revient PR 14'158'242 CHF
Valeur vénale VV 15'442'000 CHF

Ratio EL/VV 5.15 %	Vacant de l'exercice 4.41 %
Ratio EL/PR 5.62 %	Vacant juin 2022 1.18 %

Chauffage
Pellets

A 4.64

C 318.00

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Champs-Meunier 7-9



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 18/2'064 m²
	Surfaces commerciales - m²

Revenus locatifs 572'220 CHF
Etat locatif EL 586'560 CHF
Prix de revient PR 10'207'603 CHF
Valeur vénale VV 11'154'000 CHF

Ratio EL/VV 5.26 %	Vacant de l'exercice 2.49 %
Ratio EL/PR 5.75 %	Vacant juin 2022 3.15 %

Chauffage
Pellets

A 6.34

C 372.00

LUTRY

Toises 3



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 30/1'796 m²
	Surfaces commerciales - m²

Revenus locatifs 500'746 CHF
Etat locatif EL 504'288 CHF
Prix de revient PR 4'135'335 CHF
Valeur vénale VV 9'828'000 CHF

Ratio EL/VV 5.13 %	Vacant de l'exercice 0.65 %
Ratio EL/PR 12.19 %	Vacant juin 2022 0.19 %

Chauffage
Mazout

C 33.52

C 397.00

MORGES

Rue Dr. Yersin 11



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 18/1'367 m²
	Surfaces commerciales - m²

Revenus locatifs 353'367 CHF
Etat locatif EL 353'892 CHF
Prix de revient PR 4'873'854 CHF
Valeur vénale VV 6'543'000 CHF

Ratio EL/VV 5.41 %	Vacant de l'exercice 0.15 %
Ratio EL/PR 7.26 %	Vacant juin 2022 - %

Chauffage
Gaz **C 24.36** **C 327.00**

MORGES

Rue Dr. Yersin 5



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 10/894 m²
	Surfaces commerciales - m²

Revenus locatifs 214'288 CHF
Etat locatif EL 214'080 CHF
Prix de revient PR 3'267'696 CHF
Valeur vénale VV 3'624'000 CHF

Ratio EL/VV 5.91 %	Vacant de l'exercice - %
Ratio EL/PR 6.55 %	Vacant juin 2022 - %

Chauffage
Gaz **C 24.79** **C 326.00**

MORGES

Rue Dr. Yersin 7



	Type d'immeuble Habitation
	Logements (nb/surface) 10/842 m²
	Surfaces commerciales - m²

Revenus locatifs 202'239 CHF
Etat locatif EL 213'648 CHF
Prix de revient PR 2'864'324 CHF
Valeur vénale VV 3'886'000 CHF

Ratio EL/VV 5.50 %	Vacant de l'exercice 3.95 %
Ratio EL/PR 7.46 %	Vacant juin 2022 - %

Chauffage
Gaz **C 24.83** **C 327.00**

MORGES

Rue Dr. Yersin 9



	Type d'immeuble Mixte
	Logements (nb/surface) 9/871 m²
	Surfaces commerciales 535 m²

Revenus locatifs 328'092 CHF
Etat locatif EL 328'092 CHF
Prix de revient PR 5'108'271 CHF
Valeur vénale VV 5'870'000 CHF

Ratio EL/VV 5.59 %	Vacant de l'exercice - %
Ratio EL/PR 6.42 %	Vacant juin 2022 - %

Chauffage
Gaz

NYON **Petite-Prairie 16-18**

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
61/5'112 m²

Surfaces commerciales
1'446 m²

Revenus locatifs
1'582'145 CHF

Etat locatif EL
2'337'312 CHF

Prix de revient PR
72'171'423 CHF

Valeur vénale VV
75'534'000 CHF

Ratio EL/VV
3.09 %

Ratio EL/PR
3.24 %

Chauffage
Gaz

Photovoltaïque
72.80 KW

Vacant de l'exercice
31.77 %

Vacant juin 2022
13.80 %

NYON **Pré-Fleuri 13-15-17**

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
24/1'537 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
366'511 CHF

Etat locatif EL
366'643 CHF

Prix de revient PR
4'788'457 CHF

Valeur vénale VV
6'811'000 CHF

Ratio EL/VV
5.38 %

Ratio EL/PR
7.66 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
- %

Vacant juin 2022
- %

D 41.85

E 624.00

NYON **St-Cergue 4B**

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
20/1'263 m²

Surfaces commerciales
115 m²

Revenus locatifs
341'198 CHF

Etat locatif EL
349'404 CHF

Prix de revient PR
4'490'966 CHF

Valeur vénale VV
6'637'000 CHF

Ratio EL/VV
5.26 %

Ratio EL/PR
7.78 %

Chauffage
Gaz

Vacant de l'exercice
0.57 %

Vacant juin 2022
- %

C 24.00

C 361.00

PRILLY **Coudraie 7-9-11**

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
28/1'727 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
444'409 CHF

Etat locatif EL
451'744 CHF

Prix de revient PR
6'140'047 CHF

Valeur vénale VV
8'341'000 CHF

Ratio EL/VV
5.42 %

Ratio EL/PR
7.36 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
0.10 %

Vacant juin 2022
- %

C 32.50

C 387.00

PRILLY **Platane 5**

Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
17/1'055 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
285'110 CHF

Etat locatif EL
288'720 CHF

Prix de revient PR
3'941'165 CHF

Valeur vénale VV
5'143'000 CHF

Ratio EL/VV
5.61 %

Ratio EL/PR
7.33 %

Chauffage
Mazout

Vacant de l'exercice
1.25 %

Vacant juin 2022
- %

D 44.67

D 530.00

PRILLY

Platane 6

Type d'immeuble
HabitationLogements (nb/surface)
24/1'938 m²Surfaces commerciales
- m²Revenus locatifs
552'811 CHFEtat locatif EL
553'872 CHFPrix de revient PR
8'392'310 CHFValeur vénale VV
10'757'000 CHFRatio EL/VV
5.15 %Ratio EL/PR
6.60 %Vacant de l'exercice
0.19 %Vacant juin 2022
0.32 %Chauffage
Gaz**CO₂ C 27.36**Photovoltaïque
52.50 KW**IDC C 394.00**

PULLY

Fau-Blanc 3-5

Type d'immeuble
HabitationLogements (nb/surface)
13/1'210 m²Surfaces commerciales
- m²Revenus locatifs
315'912 CHFEtat locatif EL
318'492 CHFPrix de revient PR
4'892'957 CHFValeur vénale VV
4'353'000 CHFRatio EL/VV
7.32 %Ratio EL/PR
6.51 %Vacant de l'exercice
0.75 %Vacant juin 2022
0.75 %Chauffage
Gaz**CO₂ D 41.11****IDC E 596.00**

PULLY

Liaudoz 46



PULLY Somais 22-24



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
12/846 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
257'300 CHF

Etat locatif EL
259'980 CHF

Prix de revient PR
3'002'503 CHF

Valeur vénale VV
5'010'000 CHF

Ratio EL/VV
5.19 %

Ratio EL/PR
8.66 %

Vacant de l'exercice
0.80 %

Vacant juin 2022
- %

Chauffage
Gaz

CO₂ D 44.21

IDC E 651.00

REGENS Longemalle 12/14



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
60/3'840 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
911'863 CHF

Etat locatif EL
929'376 CHF

Prix de revient PR
9'940'703 CHF

Valeur vénale VV
17'428'000 CHF

Ratio EL/VV
5.33 %

Ratio EL/PR
9.35 %

Vacant de l'exercice
1.82 %

Vacant juin 2022
0.13 %

Chauffage
à distance

Photovoltaïque
58.40 KW

CO₂ B 15.37

IDC C 327.00

ST-SULPICE Ochettaz 27a



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/849 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
232'662 CHF

Etat locatif EL
237'612 CHF

Prix de revient PR
2'383'275 CHF

Valeur vénale VV
3'402'000 CHF

Ratio EL/VV
6.98 %

Ratio EL/PR
9.97 %

Vacant de l'exercice
2.15 %

Vacant juin 2022
1.52 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 36.47

IDC D 532.00

ST-SULPICE Ochettaz 29a



Type d'immeuble
Habitation

Logements (nb/surface)
9/849 m²

Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
212'199 CHF

Etat locatif EL
212'904 CHF

Prix de revient PR
2'677'206 CHF

Valeur vénale VV
2'907'000 CHF

Ratio EL/VV
7.32 %

Ratio EL/PR
7.95 %

Vacant de l'exercice
0.88 %

Vacant juin 2022
0.85 %

Chauffage
Gaz

CO₂ C 36.34

IDC D 529.00

ST-SULPICE Ochettaz 33





Type d'immeuble
Habitation



Logements (nb/surface)
22/1'376 m²



Surfaces commerciales
- m²

Revenus locatifs
280'405 CHF

Etat locatif EL
292'572 CHF

Prix de revient PR
4'157'007 CHF

Valeur vénale VV
4'253'000 CHF

Ratio EL/VV
6.88 %

Ratio EL/PR
7.04 %

Vacant de l'exercice
3.46 %

Vacant juin 2022
0.57 %



Chauffage
Gaz

CO₂ D 50.07

IDC F 752.00

Unités de mesure des données de CO₂ et d'IDC
des étiquettes énergétiques :

CO₂ kg/m²/an

IDC MJ/m²/an

07

Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision

Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds du fonds Solvalor 61

Rapport abrégé sur les comptes annuels

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Opinion d'audit

Rapport sur d'autres dispositions légales



PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, téléfax : +41 58 792 81 10, www.pwc.ch

08

Mentions légales



Mentions légales

Impressum

Editeur et responsable de publication

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

info@realstone.ch

www.realstone.ch

Crédits photos

Adobe Stock

Yannic Bartolozzi

Andre Bernet

Adrien Cater

Yomira Studio

Olivier Fatzer

Jeremy Bierer

Mirko Martino

Layout, production et photolitho

[KOMUNIK](#)

Impression

Le présent document n'est pas imprimé — en adéquation avec notre démarche *Zéro papier* — et n'est disponible qu'au format PDF.

Disclaimer

Ces documents et leurs éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.

realstone.ch